

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

E-Bail-308/20 + E-Bail-139/21

Rép. fisc. no 1364/22

Audience publique du 7 juillet 2022

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

I.

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) LUXEMBOURG S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonction,

demanderesse, comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, en remplacement de Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) PROPERTY SERVICES S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), représentée par son gérant actuellement en fonction,

défenderesse, comparant par Maître AVOCAT3.), avocat à la Cour, en remplacement de Maître AVOCAT4.), avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

II.

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) PROPERTY SERVICES S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), représentée par son gérant actuellement en fonction,

demanderesse, comparant par Maître AVOCAT3.), avocat à la Cour, en remplacement de Maître AVOCAT4.), avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) LUXEMBOURG S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonction,

défenderesse, comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, en remplacement de Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire n° 308/20 fut introduite par requête déposée le 24 juillet 2020 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 15 octobre 2020, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 21 janvier 2021 pour plaidoiries.

Après 9 remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 25 mai 2022.

L'affaire n° 139/21 fut introduite par requête déposée le 22 mars 2021 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 22 avril 2021, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 26 mai 2021 pour plaidoiries.

Après 6 remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 25 mai 2022, ensemble avec l'affaire n° 308/20.

A cette audience les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 24 juillet 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) LUXEMBOURG SARL (ci-après société SOCIETE1.) fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) PROPERTY SERVICES S.àr.l. (ci-après société SOCIETE2.)) à comparaître devant le juge de paix

siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 150.689,80.- euros avec les intérêts tels que de droit à partir de la mise en demeure du 19 juin 2020, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3^e mois qui suit la notification du jugement à intervenir et elle se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande en cours d'instance.

Cette affaire fut enrôlée sous le numéro E-Bail-308/20.

Par requête déposée le 22 mars 2021 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société SOCIETE2.) fait convoquer la société SOCIETE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 114.208,40.- euros à titre d'arriérés de loyer et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef principalement après avoir constaté que le contrat de bail du 14 juillet 2014 a été valablement résolu, sinon résilié par courrier du 15 février 2021 avec effet au 26 novembre 2020 et subsidiairement après résiliation du bail existant entre parties aux torts de la locataire, et ce à partir du jour de la notification de la décision à intervenir.

La société SOCIETE2.) demande en tout état de cause de dire que la société SOCIETE1.) occupe les lieux sans droit ni titre depuis le 26 novembre 2020 et de condamner la société SOCIETE1.) principalement à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle de 15.064,60.- euros jusqu'au jour de la sortie effective des lieux.

A titre subsidiaire, elle se réserve le droit d'augmenter sa demande en ce qui concerne les loyers échus et à échoir depuis le dépôt de la requête.

La société SOCIETE2.) sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 60.071,56.- euros à titre de loyer variable de 2% sur le chiffre d'affaires, sinon de lui enjoindre de communiquer le montant du chiffre d'affaires qu'elle a réalisé dans son magasin sis à ADRESSE3.) depuis le 1^{er} octobre 2017 jusqu'au 4 février 2021.

Elle sollicite finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la jonction de la présente affaire avec celle enrôlée sous le numéro E-Bail-308/20.

Cette affaire fut enrôlée sous le numéro E-Bail-139/21.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires connexes enrôlées sous les numéros E-Bail-308/20 et E-Bail-139/21.

Il ressort des pièces versées en cause que la société SOCIETE2.) loue actuellement auprès de PERSONNE1.) un local commercial sis au rez-de-chaussée et au sous-sol d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 5.000.- euros non indexé à partir du 1^{er} avril 2018 et que la société SOCIETE2.) sous-loue le rez-de-

chaussée et le sous-sol dudit immeuble à la société SOCIETE1.) moyennant paiement d'un loyer de base mensuel de 14.500.- euros HTVA à partir du 1^{er} mai 2018.

Les parties sont en désaccord sur la question de savoir si le loyer mensuel de 14.500.- est toujours soumis à l'indexation et si la société SOCIETE1.) est toujours obligée de régler - en sus du loyer mensuel de base - une participation sur ses résultats.

Prétentions des parties :

La **société SOCIETE1.)** reproche à la société SOCIETE2.) d'une part de ne pas l'avoir fait bénéficier de la gratuité de deux mois de loyer que le bailleur principal a accordée à cette dernière afin de compenser la prétendue perte de son exploitation suite à des travaux entrepris par le bailleur principal et ceci à plus forte raison que c'est elle qui exploite le magasin et non pas la société SOCIETE2.).

D'autre part, elle reproche à la société SOCIETE2.) de contrevenir à l'article 1762-6 (4) du code civil introduit par la loi du 3 février 2018 sur le bail à usage commercial et prévoyant que « *Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectuées par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur* » en lui réclamant un loyer mensuel indexé de 14.500.- euros HTVA alors que la société SOCIETE2.) paie seulement un loyer mensuel de 5.000.- euros non indexé à PERSONNE1.) pour réclamer sur la période du mois de mars 2019 (date de la prise d'effet de l'article 1762-6 (4)) jusqu'au mois d'avril 2020 (date jusqu'à laquelle elle a réglé un loyer mensuel indexé de 14.500.- euros HTVA à la société SOCIETE2.)) le remboursement du montant de 150.689,80.- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 19 juin 2020, jusqu'à solde.

La **société SOCIETE2.)**, tout en contestant la recevabilité de la requête introduite par la société SOCIETE1.), lui reproche d'avoir violé ses obligations contractuelles en ayant décidé unilatéralement de réduire le loyer au montant de 5.000.- euros sans s'être assurée auparavant si le cas d'espèce tombait dans le champ d'application de l'article 1762-6 (4) du code civil – ce qu'elle conteste – et elle lui réclame le paiement du montant de 114.208,40.- euros à titre d'arriérés de loyer.

Elle reproche encore à la société SOCIETE1.) d'avoir réglé le loyer depuis le mois de janvier 2020 avec d'importants retards, malgré le fait que le loyer est payable au 1^{er} du mois pour conclure à la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties dans l'hypothèse où le tribunal n'allait pas constater la résolution, sinon la résiliation judiciaire avec effet au 26 novembre 2020.

A défaut pour la société SOCIETE2.) d'avoir contesté la validité de la requête déposée par la société SOCIETE1.) de manière circonstanciée, il y a lieu de déclarer les requêtes introduites par les parties recevables pour avoir été déposées dans la forme prévue par la loi.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de la **société SOCIETE1.)** se réfère à la requête introductive d'instance et développe ses moyens.

Il précise que c'est de manière fortuite que sa mandante a appris que la société SOCIETE2.) ne paie que le montant de 5.000.- euros non indexé à titre de loyer mensuel au propriétaire PERSONNE1.) alors qu'elle-même devrait régler le montant de 14.500.- euros indexé HTVA à la société SOCIETE2.) qui est sa bailleuse.

Il ajoute que la société SOCIETE2.) avait négocié une gratuité des loyers pour les mois de juillet et août 2019 pour cause de troubles de jouissance en raison de travaux réalisés par le propriétaire au niveau de la façade de l'immeuble sans l'avoir fait bénéficier de cette gratuité en retour bien qu'elle souffrait - en sa qualité d'exploitante des lieux loués - des troubles dont la société SOCIETE2.) se prévalait.

Il maintient sa demande en remboursement du montant de 150.689,80.- euros que sa mandante a payé de trop à la société SOCIETE2.) en application de l'article 1762-6 (4) du code civil.

Par ailleurs, il renvoie aux avenants signés et courriels échangés entre parties pour voir retenir que le loyer a été réduit à 14.500.- euros et qu'à partir de la date effective de la réduction du loyer, sa mandante était également dispensée tant du paiement du loyer variable que de l'indexation du loyer.

A l'audience publique du 25 mai 2022, le mandataire de la **société SOCIETE2.)** augmente sa demande en paiement d'arriérés de loyer au montant de 340.244,40.- euros, y compris les loyers variables pour les années 2017 à 2021, tout en maintenant les autres demandes formulées dans la requête introductive d'instance.

Il demande au tribunal de déférer, avant tout autre progrès en cause, à la Cour Constitutionnelle les questions préjudicielles suivantes:

- « L'article 1762-6 (4) du code civil qui dispose que « *Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur* » est-il conforme à l'article 11 (6) de la Constitution garantissant la liberté du commerce et de l'industrie ? »
- « L'article 1762-6 (4) du code civil qui dispose que « *Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur* » est-il conforme au principe général du droit relatif à la sécurité juridique ? »

A l'appui de sa demande, il considère que l'article 1762-6 (4) du code civil porte atteinte à la liberté de commerce consacrée par l'article 11 (6) de la Constitution en ces termes : « *La liberté du commerce et de l'industrie, l'exercice de la profession libérale et du travail agricole sont garantis, sauf les restrictions à établir par la loi.* » en faisant valoir qu'en l'espèce l'article 1762-6 (4) ne comporte pas restriction, mais suppression de cette liberté.

Il ajoute que la liberté de commerce, qui a comme corollaire la liberté de la fixation des prix, est également protégée par la réglementation sur la concurrence et il se réfère à

l'article 1^{er} de la loi du 23 octobre 2011 relative à la concurrence qui dispose que « *Les prix des biens, produits et services sont librement déterminés par le jeu de la concurrence.* »

Par ailleurs, il fait valoir que l'article 1762-6 (4) du code civil porte atteinte au principe général du droit relatif à la sécurité juridique et il se réfère à une décision rendue par la Cour Constitutionnelle en date du 22 janvier 2021 ayant retenu que le principe de sécurité juridique et ses expressions, tels les principes de confiance légitime et de non-rétroactivité des lois, font partie des principes inhérents à tout système juridique basé sur le respect du droit.

Il considère à cet égard que l'article 1762-6 (4) du code civil n'est ni précis ni clair pour la raison qu'il ne définit pas la notion « d'investissement spécifique », qu'il ne précise pas les sanctions encourues en cas de non-respect de cette disposition et qu'il ne précise pas non plus si cette disposition est d'ordre public.

Le mandataire de la société SOCIETE2.) se réfère à l'article 6 de la loi du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour Constitutionnelle pour exposer qu'il n'appartient pas aux juridictions de droit commun de se prononcer sur la compatibilité d'une disposition législative avec les normes fondamentales énoncées dans la Constitution, mais qu'il appartient à la juridiction de droit commun de saisir la Cour Constitutionnelle lorsqu'une partie soulève devant elle une question relative à la conformité d'une loi à la Constitution.

Le mandataire de la société SOCIETE2.) considère par ailleurs que l'article 1762-6 (4) ne saurait être invoqué par la société SOCIETE1.) au vu du fait que ledit article a pour vocation de protéger les seuls intérêts du bailleur/propriétaire et non pas ceux du sous-locataire.

Il en conclut que la société SOCIETE1.) – qui ne saurait être qualifiée de personne lésée au sens du prédit article – n'a pas qualité par agir ; rendant de ce fait sa requête introductive d'instance irrecevable.

Finalement, le mandataire de la société SOCIETE2.) demande à voir déclarer la demande de la société SOCIETE1.) non fondée en détaillant les relations professionnelles et amicales ayant existé entre feu PERSONNE2.) et les Messieurs PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (les bénéficiaires économiques de la société SOCIETE2.)) d'une part et les relations contractuelles entre les Messieurs PERS3./PERS4.) et la société SOCIETE1.).

Il précise à cet égard que les Messieurs PERS3./PERS4.), par l'intermédiaire de la société SOCIETE3.) SARL, ont racheté le magasin SOCIETE1.) au ADRESSE4.) en 2010 après avoir acheté le fonds de commerce pour un montant de 60.000.- euros, que suite aux excellents résultats réalisés par le fonds de commerce la société SOCIETE1.) a décidé de développer elle-même ce projet une fois la réputation de SOCIETE1.) LUXEMBOURG S.àr.l. faite grâce au travail de longue haleine des sieurs PERS3./PERS4.) et d'occuper elle-même une surface plus grande afin de multiplier le chiffre d'affaires réalisé par les sieurs PERS3./PERS4.) ; ce qui a mené à la conclusion du bail commercial du 14 juillet 2014 avec la fixation d'un loyer sur une période de neuf ans prenant en compte tant les investissements et efforts fournis par les sieurs PERS3./PERS4.) dans le développement

de la marque SOCIETE1.) au Luxembourg chiffrés entre 600.000 et 700.000.- euros que le prix de la cession du fonds de commerce à la société SOCIETE1.).

Le mandataire de la société SOCIETE2.) précise que le loyer mensuel a été fixé d'un commun accord avec la société SOCIETE1.) qui a reconnu l'énorme travail fait par la société SOCIETE2.) afin de développer la marque SOCIETE1.) et il donne à considérer que la société SOCIETE2.) n'a en réalité jamais été un intermédiaire entre la société SOCIETE1.) et le bailleur, mais un partenaire qui l'a assistée dès le commencement de son projet au Grand-Duché de Luxembourg à développer son commerce.

Il exclut par conséquent toute volonté spéculative de la part de la société SOCIETE2.) et il donne à considérer que le loyer payé au propriétaire par SOCIETE2.) a été baissé de 9.860.- euros à 6.000.- euros à la demande du propriétaire après que la société SOCIETE2.) lui a cédé des lots locatifs pour son usage personnel dans un geste purement commercial.

Le mandataire de la **société SOCIETE1.)** réplique que la liberté de commerce, la liberté d'entreprise, la liberté contractuelle et la liberté de la fixation des prix ne constituent pas des libertés absolues, mais qu'elles peuvent être restreintes par des lois visant à protéger l'ordre public et que de façon générale il incombe au législateur de trouver un équilibre entre l'intérêt public et la jouissance des droits garantis aux particuliers.

Il renvoie à la Charte des droits fondamentaux de l'Union Européenne qui autorise elle-même des limitations aux droits fondamentaux dès que ces limitations poursuivent des objectifs d'intérêt général ou la protection des droits d'autrui pour voir retenir que la limitation de la fixation des loyers prévue dans le cadre des contrats de sous-location prévue par l'article 1762-6 (4) du code civil ne constitue pas d'emblée une violation de certains droits fondamentaux.

Il renvoie encore à la rédaction de l'article 1762-6 (4) pour voir retenir qu'il n'y a aucune interdiction absolue, mais que le principe de proportionnalité est respecté par le législateur qui a lui-même posé une limite à l'interdiction édictée en précisant que l'interdiction n'est applicable que dans l'hypothèse où aucun investissement spécifique à l'activité du sous-locataire n'a été effectué par le preneur.

Contrairement aux développements de la société SOCIETE2.), il considère que le législateur a entendu protéger à la fois les propriétaires, les locataires commerçants et l'équilibre du marché luxembourgeois de la location commerciale en instituant l'article 1762-6 (4) précité dont les dispositions visent à contrôler voire éviter les spéculations et les abus constatés sur le marché de la location de biens commerciaux au Luxembourg.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) considère que l'article 1762-6 (4) précité ne porte aucune atteinte disproportionnée aux droits fondamentaux protégés par la Constitution luxembourgeoise.

Quant à la prétendue violation du droit à la sécurité juridique, il considère principalement que l'article précité ne pose aucune difficulté quant au droit à la sécurité juridique des parties en cause et subsidiairement que les trois prétendues « imprécisions » dans la rédaction de l'article 1762-6 (4) du code civil n'ont aucune incidence sur l'issue du

présent litige pour conclure au rejet de la demande de la société SOCIETE2.) à voir saisir la Cour Constitutionnelle.

Par ailleurs, il conteste que l'article 1762-6 (4) du code civil ait été introduit dans la législation relative au bail commercial dans le seul but de protéger les intérêts des propriétaires et il verse au tribunal une décision rendue en instance d'appel en date du 10 mars 2020 qui a admis qu'un sous-locataire est autorisé à réclamer à son locataire le remboursement du trop payé de loyer correspondant à la majoration injustifiée appliquée par le locataire principal à son sous-locataire.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) conteste encore la version des faits de la société SOCIETE2.) en ce qui concerne les relations entre le propriétaire des lieux et les sieurs PERS3./PERS4.) et demande à voir ces arguments écartés des débats pour être sans pertinence et inopposables à sa mandante.

Il conteste également la qualité de partenaires de sa mandante aux sieurs PERS3./PERS4.) et il expose que les relations contractuelles qui ont pu exister entre parties avant ou pendant l'exécution du contrat de sous-location constituent des contrats totalement indépendants sans aucun lien avec la sous-location commerciale du 14 juillet 2014.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) conteste encore le prétendu investissement évalué entre 600.000 et 700.000.- euros dont se prévaut la société SOCIETE2.) et il donne par contre à considérer que cette dernière ne rapporte pas la moindre preuve d'un quelconque investissement spécifique à l'activité du sous-locataire qui aurait été réalisé par la société SOCIETE2.).

Il conteste également que le montant du loyer aurait été fixé en tenant compte d'éléments extérieurs au contrat de bail, telle qu'une relation de partenariat ou du remboursement d'une prétendue dette alors qu'il ressort du contrat de sous-location que les seuls investissements ont été réalisés par la société SOCIETE1.) la faisant bénéficier d'un rabais de 50% sur le premier loyer du mois de septembre 2014.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) conclut à voir déclarer la demande de la société SOCIETE2.) irrecevable sinon non fondée tant en ce qui concerne la demande en paiement des arriérés du loyer fixe que celle en paiement des arriérés du loyer variable ; l'article 1762-6 (4) du code civil n'opérant aucune distinction entre le loyer principal et ses accessoires.

A titre plus subsidiaire, il demande à voir constater que par avenant au contrat de bail du 14 juillet 2014 signé en date du 10 août 2017, les parties ont convenu de supprimer purement et simplement le paiement du loyer variable initialement prévu à l'article 3 du contrat de bail à partir du 1^{er} septembre 2017.

A cet égard il donne encore à considérer que la société SOCIETE2.) n'a jamais réclaté le loyer variable avant l'introduction des présentes requêtes introductives d'instances.

Les parties contestent encore les demandes réciproques en paiement d'une indemnité de procédure.

Motifs de la décision :

Conformément aux développements de la société SOCIETE1.), sa requête en restitution du loyer déposée en date du 24 juillet 2020 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette est à déclarer recevable.

En effet, une demande identique formulée par un sous-locataire à l'égard du preneur principal en restitution du loyer payé en trop par rapport à celui payé par ce dernier au bailleur fut déclarée recevable dans le jugement rendu en date du 6 décembre 2019 par le tribunal d'Esch-sur-Alzette et confirmé en appel par le jugement no 2020TALCH14/00047 rendu en date du 10 mars 2020 par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg.

Les requêtes introduites par la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) sont encore recevables pour avoir été déposées dans la forme prévue par la loi.

Avant tout autre progrès en cause il convient d'analyser s'il y a lieu de déférer à la Cour Constitutionnelle les questions préjudicielles formulées par la société SOCIETE2.) suivantes :

- « L'article 1762-6 (4) du code civil qui dispose que « *Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectuées par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur* » est-il conforme à l'article 11 (6) de la Constitution garantissant la liberté du commerce et de l'industrie ? »
- « L'article 1762-6 (4) du code civil qui dispose que « *Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectuées par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur* » est-il conforme au principe général du droit relatif à la sécurité juridique ? »

En application de l'article 2 de la loi du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour Constitutionnelle telle que modifiée par la loi du 6 décembre 2019 portant modification de la loi du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour Constitutionnelle, il appartient à la Cour Constitutionnelle de statuer, suivant les modalités déterminées par la loi, sur la conformité des lois à la Constitution, à l'exception de celles qui portent approbation de traités.

L'article 6 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 dispose que:

« Lorsqu'une partie soulève une question relative à la conformité d'une loi à la Constitution devant une juridiction, celle-ci est tenue de saisir la Cour Constitutionnelle.

Une juridiction est dispensée de saisir la Cour Constitutionnelle lorsqu'elle estime que:

- a) une décision sur la question soulevée n'est pas nécessaire pour rendre son jugement;*
- b) la question de constitutionnalité est dénuée de tout fondement;*

c) la Cour Constitutionnelle a déjà statué sur une question ayant le même objet.

Si une juridiction estime qu'une question de conformité d'une loi à la Constitution se pose et qu'une décision sur ce point est nécessaire pour rendre son jugement, elle doit la soulever d'office après avoir invité au préalable les parties à présenter leurs observations».

La juridiction du fond qui est saisie d'une question préjudicielle est en principe tenue de la soumettre à la Cour Constitutionnelle, sauf si les conditions de dispense sont données. Il ne lui revient pas de juger si la différenciation opérée par la loi est objective, rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but (voir notamment Cass., arrêt n° 63/2021 du 22 avril 2021, numéro CAS-2020-00073 du registre). Le défaut de tout fondement qui dispense le juge du fond de saisir la Cour Constitutionnelle doit être évident et manifeste au point de s'imposer à lui (Cass., arrêt n° 11/10 du 25 février 2010).

Les motifs de dispense de saisine ne sont pas cumulatifs, mais alternatifs, ainsi que l'établit le rapport de la Commission des institutions et de la révision constitutionnelle de la Chambre des Députés rendu dans le cadre des travaux préparatoires de la loi de 1997:

« Par exception au principe de saisine obligatoire, les juridictions seront dispensées de soumettre la question de la constitutionnalité à la Cour constitutionnelle dans les trois hypothèses suivantes :

- si elles estiment qu'une décision sur la question de constitutionnalité n'est pas nécessaire pour rendre leur jugement; ou bien

- si elles estiment que la question de constitutionnalité est dénuée de tout fondement; ou bien

- si la Cour constitutionnelle a déjà statué sur une question ayant le même objet »

(voir Rapport de la Commission des institutions et de la révision constitutionnelle, du 20 juin 1997, document parlementaire n° 4218-9, page 10, sous « Article 6 »).

L'article 1762-6 (4) du code civil, dont la constitutionnalité est remise en cause, prévoit que :

« Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectuées par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur ».

L'article 11(6) de la Constitution du Grand-Duché de Luxembourg dispose que *« La liberté du commerce et de l'industrie, l'exercice de la profession libérale et du travail agricole sont garantis, sauf les restrictions à établir par la loi. ».*

La société SOCIETE2.) considère que l'article 1762-6 (4) du code civil qui, en énonçant que le loyer payé par le sous-locataire au preneur ne saurait être supérieur au loyer payé par ce dernier à son propriétaire, supprime le droit fondamental de fixer contractuellement les prix relatifs aux montants de la sous-location et porte dès lors manifestement atteinte à la liberté du commerce garantie par la Constitution.

La société SOCIETE2.) considère en outre que la formulation de l'article 1762-6 (4) du code civil n'est ni claire, ni précise et contrevient dès lors au principe du droit relatif à la sécurité juridique pour la raison qu'il ne précise :

- ni la notion d'investissement spécifique ;
- ni les sanctions encourues en cas de non-respect de cette disposition ;
- ni le caractère d'ordre public ou non de cette disposition alors que le Conseil d'Etat, anticipant certainement les difficultés engendrées par le fait que des commerçants pourraient délibérément déroger à cette loi, avait exigé cette précision.

La Cour Constitutionnelle du Grand-Duché de Luxembourg a en effet reconnu dans un arrêt no 152 du 22 janvier 2021 *le principe général du droit à la sécurité juridique* en ayant retenu que « *Le principe de sécurité juridique, et ses expressions, tels les principes de confiance légitime et de non-rétroactivité des lois, font partie, par conséquent, des principes inhérents à tout système juridique basé sur le respect du droit* ».

Il convient par ailleurs de noter que la Cour Constitutionnelle n'a pas encore statué sur une question ayant le même objet.

En l'occurrence, les questions préjudicielles posées par la société SOCIETE2.) sont nécessaires au tribunal saisi afin de pouvoir trancher soit en faveur de la société SOCIETE1.) qui réclame le remboursement des loyers payés en trop depuis l'entrée en vigueur de l'article 1762-6 (4) du code civil, soit en faveur de la société SOCIETE2.) qui sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer les arriérés de loyer depuis qu'elle a arrêté de payer le loyer « librement convenu entre parties ».

Il convient partant de déférer à la Cour Constitutionnelle les questions préjudicielles suivantes:

- « L'article 1762-6 (4) du code civil qui dispose que « *Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectuées par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur* » est-il conforme à l'article 11 (6) de la Constitution garantissant la liberté du commerce et de l'industrie ? »
- « L'article 1762-6 (4) du code civil qui dispose que « *Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectuées par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur* » est-il conforme au principe général du droit relatif à la sécurité juridique ? »

Il convient de réserver les demandes pécuniaires formulées par les parties, la demande de la société SOCIETE2.) tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties, ainsi que les demandes réciproques en paiement d'une indemnité de procédure et les frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit les demandes introduites par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) LUXEMBOURG SARL et par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) PROPERTY SERVICES S.à.r.l. en la forme ;

ordonne la jonction des affaires enrôlées sous les numéros E-Bail-308/20 et 139/21 ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) PROPERTY SERVICES S.à.r.l. de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) PROPERTY SERVICES S.à.r.l. qu'elle conteste la conformité de l'article 1762-6 (4) du code civil à l'article 11(6) de la Constitution ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) PROPERTY SERVICES S.à.r.l. qu'elle considère que l'article 1762-6 (4) du code civil contrevient au *principe général du droit relatif à la sécurité juridique* ;

avant tout autre progrès en cause:

défère à la Cour Constitutionnelle les questions préjudicielles suivantes:

- « L'article 1762-6 (4) du code civil qui dispose que « *Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectuées par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur* » est-il conforme à l'article 11 (6) de la Constitution garantissant la liberté du commerce et de l'industrie ? »
- « L'article 1762-6 (4) du code civil qui dispose que « *Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectuées par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur* » est-il conforme au principe général du droit relatif à la sécurité juridique ? »

fixe l'affaire au rôle général en attendant que les questions préjudicielles soient toisées ;

réserve l'ensemble des demandes formulées d'une part par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) LUXEMBOURG SARL et d'autre part par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) PROPERTY SERVICES S.à.r.l., ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES